

Årsredovisning 2022

BRF STUGAN 4 | STOCKHOLM

769603-6438



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STUGAN 4 I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på Sankt Göransgatan 146–152 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 22:a verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 4 lokaler.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-12-02.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen består av 82 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet om totalt 4 480 kvm och 4 lokaler om 2 873 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Maria Berglund	Ledamot	Ordförande
Mats Söderhäll	Ledamot	Vice ordförande
John Kass Elias	Ledamot	
Jonas Alvunger	Ledamot	

Marielle Forsberg Ledamot
Astrid Hultström Ledamot

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomi är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

VALBEREDNING

Kjell Svedman (ordförande/sammankallande) och Ylva Engström.

REVISORER

Adnin Ali Revisor Borevision AB
Joakim Häll Revisor Borevision AB

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Kungsholms Fastighetsservice AB
Städning	Strelac AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning, ventilation	Bravida AB
Teknisk förvaltning, fjärrvärme	Fastighetsägarna AB, Stockholm Exergi
Energirådgivning	Energikompetens AB
TV	Tele2 AB
Bredband	Bahnhof AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Inför verksamhetsåret 2022 valde styrelsen att sänka årsavgiften med 10 %. Föreningen har klarat detta mycket väl trots stigande räntor, inflation samt högre kostnader för el och uppvärmning. Det beror dels på bundna räntor, översyn av leverantörsavtal och goda intäkter, men även ett stort engagemang från styrelsen som värnar om föreningen, dess ekonomi och medlemmar.

En extra amortering om 300 Tkr på fastighetslånen gjordes i december månad. Föreningen beräknar fortsatt att amortera minst 720 Tkr per år. I övrigt är flertalet av föreningens lån bundna på längre löptider.

Lokalhyresavtalen indexerades i enlighet med KPI den 1 oktober. Föreningens hemsida har uppdaterats med fördjupad information om föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen följer kostnadsutveckling för ränta och drift mycket noggrant, och det finns inga planer på att förändra månadsavgiften under 2023.

Utgående likvida medel 2022-12-31 var totalt 3 502 Tkr (varav Nabo Klientmedelkonto 1 137 Tkr, Nabo Borgo 779 Tkr och kortfristig placering i Handelsbanken 1 585 Tkr).

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med översyn av föreningens leverantörsavtal.

Ett nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning tecknades med Nabo från den 1 januari, vilket har sänkt föreningens kostnader för ekonomisk förvaltning med ca 30%. I och med det nya avtalet hanteras inte längre pantnoteringar eller mäklarbilder av styrelsen, och merparten av de administrativa processerna, t ex överlåtelsehantering, posthantering och aviseringstillägg, har digitaliserats.

Föreningen har ett nytt revisorssamarbete med Borevision AB från verksamhetsåret 2022, vilket även inkluderar ny och automatiserad mall för årsredovisning genom Nabo.

Nytt gruppavtal för bredband tecknades med Bahnhof från 28 februari, vilket gett medlemmarna 1000/1000 i uppkopplingshastighet mot tidigare 100/100. Det nya avtalet har även sänkt föreningens kostnader för bredband med ca 35%, och gäller till och med 2027-12-31.

Försäkringsavtalet som tecknades med Anticimex i samband med stamreoveringen 2018 har sagts upp, då rådgivare gjort bedömningen att denna försäkring inte är längre nödvändig för föreningen. Kostnad för fastighetsförsäkring minskar därmed med ca 20% årligen.

Sopkarusellerna i soprummen har ersättas av kärll. Övergången från säckhämtning till kärllhämtning genom Stockholms stad har lett till att den årliga kostnaden för sophämtningen i föreningen har minskat med ca 97 Tkr under en 12-månadersperiod, i 2022 års nivå.

Föreningen tecknade under hösten ett uppdaterat gruppavtal med Tele2, paketet TV Silver Flex med fler HD-kanaler och 8 valbara favoriter.

Avtalet med Övervakningsbutiken avseende kameraövervakning i källarutrymmena har förlängts till och med 2027, och de gamla kamerorna har bytts ut till nya samtidigt som programvaran har uppdaterats.

Sammantaget medförde de förändringar i leverantörsavtal som trädde i kraft under 2022 beräknad besparing om drygt 200 Tkr under en 12 månaders period.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Underhåll och byggprojekt

Den årliga översynen av underhållsplanen genomfördes i november. Under året har följande underhåll och aktiviteter ägs rum:

Energideklaration

En ny energideklaration gjordes under hösten, vilket lett till att föreningen numera har energiklass E

istället G för alla byggnader. Den uppmätta energiprestandan har sjunkit från 205 kwh/m2 och år till 123 kWh/m2 och år, tack vare det fönsterbyte som föreningen genomförde 2021.

Sophantering

De gamla sopkarusellerna i soprummen har kasserats och ersätts av kärl, vilket innebär att det längre inte sker någon säckhämtning av sopor. Förutom att det inneburit en kostnadsbesparing på ca 97 Tkr per år för sophämtningen, bidrar det även till en tryggare arbetsmiljö för sophämningspersonalen. En uppdaterad föreskrift för sophantering med anledning av nytt obligatorium för utsortering av matavfall 1 januari 2023 har tagits fram, och hängts upp på varje våningsplan ovanför sopnedkastan.

Takreovering

Taken besiktigades under sommaren av CC Plåt & Tak AB. Under besiktningen upptäcktes skador på inbrädningen (under plåten) på taköverbyggnaden på hus 152, vilket åtgärdades. All krönplåt och samtliga plåtdetaljer på taken är ommålade.

Stamspolning

Detta utfördes i samtliga lägenheter och lokaler under maj månad, då det gått fem år sedan föreningens stambyte/relining. Föreningen planerar även framöver att genomföra stamspolning var femte år.

Cykelrensning

Efter cykelrensningen från cykelrummen omhändertogs ett större antal kvarlämnade cyklar och inrapporterades till Polisen. Tack vare cykelrensningen blev det mer plats i cykelrummet i hus 152, vilket innebär att föreningen under 2023 installerar tre nya extra förråd.

Övrigt

Nya sängar har inköpts till föreningslokalen. Det har gjorts en större rensning av träd och växter runt husen, och inhandlats nya sittmöbler till både takterrasser och grillplatsen. En container för grovsopor ställdes upp utanför husen under hösten - en ny lösning med kodlås förhindrade obehöriga att slänga saker vilket minskade kostnaderna jämfört med föregående år avsevärt.

Kommunikation

Styrelsen har löpande kommunicerat till medlemmarna genom olika plattformar för att på så sätt säkerställa att viktig information når samtliga boende. Dels används hemsidan som en viktig kanal, men även informationsbrev avseende renoveringar och övriga nyheter har delats ut.

Föreningens Facebook-grupp har även använts flitigt och fungerar som ett gott komplement vid allmänna frågor eller om boende snabbt vill komma i kontakt med någon i styrelsen eller har en allmän fråga till övriga medlemmar.

PLANERAT ARBETE 2023

Renovering av fasaden vid föreningslokalen

Radonmätning genomförs i enlighet med underhållsplanen under Q1. Föregående mätning var utan anmärkningar.

2021 gjorde föreningen ett fönsterbyte då de tidigare fönstren nått sin tekniska livslängd. Därefter gjordes

under 2022 en ny energideklaration, dels för att se vilken effekt fönsterbytet haft, dels för att ytterligare se vad föreningen kunde göra för att spara energi. Som ett led i detta rekommenderade energikonsulten att genomföra ett byte av ventiler på radiatorer och injustering av fjärrvärmesystemet vilket skulle få ned föreningens uppvärmningskostnader och genom det värna om miljön. Styrelsen planerar att genomföra detta under 2023.

Nytt gruppavtal med Tele2, paketet TV Silver Flex med fler HD-kanaler och 8 valbara favoriter, från 1 januari.

Serviceavtalet med Bravida har sagts upp och upphör 2023-01-31. Styrelsen utreder nya leverantörssamarbeten avseende ventilation under 2023.

Från och med den 1 jan 2023 är det obligatoriskt sortera ut matavfallet. Föreningen har sedan tidigare ett skåp för utsortering av matavfallet. Skåpet är för litet och ligger dessutom vid den nedre delen av Sankt Göransgatan 152, vilket gör att det är omständligt för boende på Sankt Göransgatan 146. En ny placering av nya skåp kommer genomföras, för att förbättra tillgängligheten för alla boende och planeras vara klart under Q2 2023.

Tack vare att föreningen på senare tid genomfört flera stora underhåll (tex. stambyte, fönsterbyte, hissbyte och takrenovering) finns en hög grad av flexibilitet avseende framtida kostnader för underhåll. Detta i kombination med amortering av föreningslånen bäddar för en god ekonomi, nu och framgent.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 753	6 019	5 954	6 024
Resultat efter fin. poster	209	30	96	213
Soliditet, %	62	61	61	60
Yttre fond	4 399	4 187	3 975	3 763
Taxeringsvärde	217 400	151 600	151 600	151 600
Bostadsyta, kvm	4 480	4 480	4 480	4 480
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	711	729	752
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 627	7 857	8 026	8 229
Lån per kvm totalyta, kr	4 668	4 787	4 890	5 014
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,27	1,56	1,67
Belåningsgrad, %	37,59	38,09	40,22	41,65
Elkostnad/kvm totalyta, kr	46	31	22	31
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	116	122	112	117
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	24	19	14	18
Sparande per kvm totalyta, kr	306	474	294	337

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 202	-	-	39 202
Upplåtelseavgifter	15 891	-	-	15 891
Fond, yttre underhåll	4 187	-	212	4 399
Balanserat resultat	-770	30	-212	-952
Årets resultat	30	-30	209	209
Eget kapital	58 540	0	209	58 749

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-952
Årets resultat	209
Totalt	-743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	212
Balanseras i ny räkning	-955
	-743

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 753	6 028
Rörelseintäkter		7	816
Summa rörelseintäkter		5 761	6 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 258	-3 057
Övriga externa kostnader	8	-217	-238
Personalkostnader	9	-126	-156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498	-2 909
Summa rörelsekostnader		-5 099	-6 361
RÖRELSERESULTAT		662	482
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-454	-453
Summa finansiella poster		-453	-452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209	30
ÅRETS RESULTAT		209	30

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	90 896	92 394
Pågående projekt	13	47	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 943	92 394
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 943	92 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	137
Övriga fordringar	14	2 000	884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93	64
Summa kortfristiga fordringar		2 097	1 085
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 585	1 585
Summa kortfristiga placeringar		1 585	1 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	115
Summa kassa och bank		0	115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 682	2 785
SUMMA TILLGÅNGAR		94 625	95 179

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 093	55 093
Fond för yttre underhåll		4 399	4 187
Summa bundet eget kapital		59 492	59 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952	-770
Årets resultat		209	30
Summa fritt eget kapital		-743	-740
SUMMA EGET KAPITAL		58 749	58 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	19 963	20 473
Summa långfristiga skulder		19 963	20 473
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 208	14 724
Leverantörsskulder		179	30
Skatteskulder		23	21
Övriga kortfristiga skulder		248	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 255	1 225
Summa kortfristiga skulder		15 913	16 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 625	95 179

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 555	2 942
Resultat efter finansiella poster	209	30
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 498	2 909
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt	0	26
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 706	2 965
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50	58
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	264	-114
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 020	2 909
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	3 000
Årets investeringar	-47	-5 536
Kassaflöde från investeringar	-47	-2 536
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 027	-760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 027	-760
ÅRETS KASSAFLÖDE	947	-387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 502	2 555

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-7,7 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkt kabel-tv	70	69
Hysesintäkter, bostäder	79	75
Hysesintäkter, lokaler	1 679	1 713
Hysesintäkter, p-platser	1 025	992
Årsavgifter, bostäder	2 801	3 112
Övriga intäkter	107	882
Summa	5 761	6 843

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	53	28
Fastighetsskötsel	81	68
Snöskottning	39	34
Städning	103	124
Trädgårdsarbete	82	6
Övriga serviceavtal	35	33
Övrigt	3	14
Summa	397	305

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	21	16
El	5	39
Fönster	0	23
Garage och p-platser	10	28
Gård/markytor	15	35
Hissar	10	0
Reparationer	45	48
Tak	17	0
Trapphus/port/entr	6	0
Tvättstuga	15	62
VA	7	10
Ventilation	48	4
Värme	0	24
Övernattn./gästlägenhet	16	0
Summa	214	289

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Stamspolning 2022	104	0
Belysning gård förskola hus 146 2022	67	0
Byte av plåttak 2022	328	0
Takterrasser och grillplats ny inredning 2022	33	0
Hissar	0	226
Utebelysning	0	66
Övrigt	0	95
Summa	531	387

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	336	226
Sophämtning	113	111
Uppvärmning	842	899
Vatten	175	140
Summa	1 466	1 376

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	82	129
Fastighetsförsäkringar	84	111
Fastighetsskatt	350	328
Kabel-TV	133	132
Summa	650	701

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	5	5
Datakommunikation	3	4
Kameral förvaltning	90	145
Programvaror	0	1
Revisionsarvoden	40	40
Serv.avg branschorg.	0	5
Övriga förvaltningskostnader	79	38
Summa	217	238

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	26	31
Styrelsearvoden	100	125
Summa	126	156

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	454	452
Summa	454	453

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	108 748	103 715
Årets inköp	0	5 536
Utrangeringar	0	-504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 748	108 748
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 354	-14 318
Årets avskrivning	-1 498	-2 540
Utrangeringar	0	504
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 852	-16 354
Utgående restvärde enligt plan	90 896	92 394
I utgående restvärde ingår mark med	25 840	25 840

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 200	58 800
Taxeringsvärde mark	143 200	92 800
Summa	217 400	151 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	748	1 432
Utrangeringar	0	-684
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	748	748
Ingående ackumulerad avskrivning	-748	-1 063
Utrangeringar	0	684
Avskrivningar	0	-369
Utgående ackumulerad avskrivning	-748	-748
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt	47	0
Summa	47	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	779	0
Nabo Klientmedelskonto	1 137	855
Skattekonto	37	29
Övriga fordringar	46	0
Summa	2 000	884
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	14	11
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	20	0
Kabel-TV	33	33
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0
Summa	93	64

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	1 585	1 585
Summa	1 585	1 585

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	1,48 %	7 680	7 800
Stadshypotek	2028-09-30	1,00 %	4 880	4 956
Stadshypotek	2023-03-30	3,35 %	6 240	6 923
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	7 683	7 803
Stadshypotek	2026-03-30	0,85 %	6 436	6 436
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	1 253	1 279
Summa			34 171	35 197

Varav kortfristig del 14 208 14 724

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Lånens storlek om 5 år beräknas att uppgå till 30 571 tkr.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	56	34
Förutbetalda avgifter/hyror	989	855
Städning	7	7
Uppvärmning	126	134
Utgiftsräntor	14	15
Vatten	30	23
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	132
Summa	1 255	1 225

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 700	38 700
Summa	38 700	38 700

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Maria Berglund
Ordförande

Astrid Maria Ingegerd Hultström
Styrelseledamot

John Kass Elias
Styrelseledamot

Jonas Alvunger
Styrelseledamot

Marielle Forsberg
Styrelseledamot

Mats Olov Söderhäll
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 11:34

SENT BY OWNER:

August Insulander · 11.04.2023 13:21

DOCUMENT ID:

HyerjG6ff2

ENVELOPE ID:

HySszpfz3-HyerjG6ff2

DOCUMENT NAME:

Brf Stugan 4 i Stockholm, 769603-6438 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isac Josef Jonas Alvunger jonas@alvunger.se	Signed Authenticated	11.04.2023 14:13 11.04.2023 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/26) IP: 217.210.249.171
2. JOHN KASS ELIAS john-el@live.se	Signed Authenticated	11.04.2023 16:34 11.04.2023 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/09) IP: 185.205.51.179
3. MARIELLE FORSBERG marielle.forsberg@icloud.com	Signed Authenticated	11.04.2023 23:39 11.04.2023 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/12) IP: 176.10.137.159
4. MARIA BERGLUND maria@berglunddesign.se	Signed Authenticated	12.04.2023 09:56 12.04.2023 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/13) IP: 80.217.74.203
5. MATS SÖDERHÄLL Msoderhall@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 13:26 11.04.2023 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/15) IP: 83.187.182.9
6. Astrid Maria Ingegerd Hulterstöm astrid@hulterstrom.net	Signed Authenticated	12.04.2023 16:27 11.04.2023 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/09/30) IP: 90.129.212.154
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	17.04.2023 11:34 12.04.2023 22:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 176.10.144.205

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stugan 4 i Stockholm, org.nr. 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 11:36

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB • 17.04.2023 11:36

DOCUMENT ID:

BJxxXXqqfn

ENVELOPE ID:

Syx775cG2-BJxxXXqqfn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ADNIN ALI	 Signed	17.04.2023 11:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	17.04.2023 11:36	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed